

# 各部委储备政策在手 楼市“紧箍咒”持续

目前，国务院督查组正在对全国房地产市场进行评估。针对部分城市房价反弹的苗头，各部委制定的房地产调控储备政策已经做好“备战”。如果房价反弹之势难以抑制，后期储备政策必然应声而出。

“各部委有一系列的关于房地产调控储备政策，肯定会酌情适时适度地调控。”一位部委人士近日向记者透露。国务院督查组正在对全国房地产市场进行评估，针对部分城市房价反弹的苗头，各部委制定的房地产调控储备政策已经做好“备战”。

据上述人士推测，如果房价反弹之势难以抑制，后期储备政策必然应声而出。但是，具体储备政策有哪些，该人士没有透露，因此其

严厉程度目前尚无法评估。

进入2012年，楼市回暖的态势不断蔓延，特别是在短时间内央行两次降息以及首套房贷款利率松动等影响下，多地楼市更是屡次刷新调控后的最高成交水平，就连7月这样的传统成交淡季也抑制不住楼市回暖的势头。

为此，一直保持对房地产行业高度关注的中央政府做出快速反应。

“7月下旬，国务院派出8个督查组，对16个省市贯彻落实国务院房地产市场调控政策措施开展专项督查，以了解真正的市场情况。”上述人士向记者表示，从目前初步汇总来的信息来看，部分地区、部分城市房价反弹，渐成共识。由此，房地产储备政策的关注度也

骤然增加。

而在此之前，央行强调金融机构要继续严格执行差别的各项住房信贷政策，继续抑制投机投资性购房；国土部和住建部7月19日也联合发文，要求坚持房地产市场调控不放松，坚决防止房价反弹。

一位业内人士向记者表示，从各个部委的角度来看，房地产调控储备政策仍有空间。如对房地产的信贷闸门进一步收紧；土地方面，在增加土地供应的同时，继续加大对闲置土地的清理力度，进而挤压存量入市；税收方面，加快房地产税征收试点；买卖方面，扩大、改善和房地产购买限购范围，延长政策执行时间；以及住宅价格调控目标化管理等等。

“国土部有计划继续加大闲置土地的整治力度，或要求各省市集中报送闲置土地清理情况，增加挂牌督办的案量。”一位接近国土资源部的人士向记者说。

据透露，国土资源部已经要求各地每周报送土地出让情况，以便及时发现“地王”苗头地块的出让，进行土地市场预期调控。记者了解到，这是在以往任何调控时期都不曾有过做法，由此可见，政府对房地产调控的严厉程度。

一位业内资深人士向记者表示，中央政府对房地产调控的决心已经毋庸置疑，现在开发商的命运实际上是握在自己手里，若涨幅过大，便可能招致更严厉的调控政策。

(上证券)

面对面交流 心与心沟通

## 我市房交处深入企业走基层

本报讯 近日，周口市住建局房地产交易处领导班子成员和各科室科长深入企业，走访联盟新城、万达·熙龙湾、佳利伟业等多家公司，与企业人员面对面地进行座谈交流，听取企业办事人员的心声，对他们提出的问题和建议表示接受和进行整改。



我市房地产协会会长高家魁在座谈时说，市住建局房地产交易处领导积极响应市委、市政府号召，围绕中心，服务大局，听取企业的意见和建议，希望大家在轻松愉快的气氛中广开言路、畅所欲言。这次活动意在提升住建形象、提高服务水平、强化服务意识，是一件非常有意义的事情。

我市住建局房地产交易处主任戴力说：“我们下来跟大家座谈，听取企业的意见和建议，希望各地房地产企业密切结合工作实际，真实地反应我们工作中存在的问题和不足，不谈成绩和优点，只说工作中存在的问题和不足，真诚地提出意见和

建议，我们将对大家提出的问题进行认真梳理，并据此制定出切实可行的整改措施。”

座谈会上，来自基层的办事人员与各位科长齐聚一堂，共同探讨在服务大厅实际办事流程中存在的问题。针对大家提出的问题和建议，该处领导边做记录边认真思考，一一进行详细解答。针对提出的服务大厅人工备案太繁琐的问题，戴主任透露，最迟明年，服务大厅网络将与全省联网，以后就方便快捷了。针对简化流程的意见，戴主任承诺会汇总材料，集中向局党组汇报。

座谈会在热烈、轻松、严谨的氛围中结束。此次座谈会，让该处服务大厅各位科长对工作情况有了更进一步的了解，这必将对服务工作起到极大的促进作用。

(李可)

## 切莫错失房地产制度建设最佳时机

7月份，全国主要城市的楼市仍然延续了6月份以来量价齐升的格局，特别是随着一系列“稳增长”措施的实施和央行两次降息的作用开始发酵，房地产回暖的预期开始明显升温。

但是，从政策层面而言，今年以来，中央已经多次强调坚持房地产调控不动摇，特别是7月31日召开的中央政治局会议，以不容置疑的语气再次释放政策不会松动的决心：坚定不移地贯彻执行房地产市场调控政策。同时，国务院派出督查组，到16个省市对房地产调控的落实情况进行专项督查和调研。

与此同时，房地产开发企业以及相关的利益主体的舆论方向也发生了微妙的变化，面对全国主要城市房地产量价齐升的态势，开始进行低调辩解，认为二季度出现的成交量上升基本与低价盘入市较

多以及一些开发企业采取了降价的措施有关，而7月份出现的价格回升，则和高价盘入市较多，以及一些开发商取消了前期的优惠有很大关系，他们据此认为，言房地产回暖还为时过早。然而，民众对于开发商的这种“低调”却给予了不同的解读，笔者在一些中介和新楼盘的售楼处看到，购房者的热情显著回升，一些地方又出现了购房者抢房和排队等开盘的情况。北京市过去一个月的成交量，已经创下了2010年10月以来的新高。这事实上已经证明，购房者的预期已经发生了很大变化。

很显然，面对中央坚持调控的决心，购房者之所以选择纷纷入市，依然是担心在稳增长的烟雾弹下，一些地方阳奉阴违，放松房地产调控，而二季度房地产市场的表现，其实已经印证了购房者的这种担心。特别是二季度不太乐观的宏

观数据，以及地方财政收入增速的明显下滑，更加强化了这种预期和担心。

事实上，经过3年多的调控，尽管房价快速上涨的势头被遏制，但在各地对土地财政的依赖难以摆脱的情况下，房价未来上涨的预期并没有得到扭转。很多人相信，目前房价之所以没有暴涨，最关键的原因是因为采取了限购这种极端的手段，一旦限购取消，房价暴涨就会成为大概率的事件。而前段时间，媒体曝光义乌市其实早已经私下取消了限购，让很多将房价的下跌寄托在限购政策上的人开始动摇。

于是，一方面是政策的三令五申；另一方面却是房地产市场的全面回暖，同时，购房者对未来房价上涨的预期又明显升温。这种尴尬的局面说明，如果仅仅靠限购等行政性的举措，而不是利用房地产市

场调整的有利时机，抓紧完善房地产市场的制度建设，房价就会出现“弹簧效应”：收紧调控，房价下跌；放松调控，房价暴涨。这个效应的根源仍然在于目前我们采取的调控手段并不能给购房者长期的预期。过去十多年的事实说明，抑制房价上涨，促进房地产健康发展，仅仅依靠调控是不现实的。中国房地产不理性、不稳定、不健康的关键仍然是长期制度的缺失，而不是别的。

面对如此情形，管理层最好的举措仍然是抓住目前房价尚未明显上涨的关键时期，弥补房地产制度建设方面的欠账，抓紧取消或完善预售制度，抓紧在全国推行房产税，抓紧完善抑制投机的税收手段，抓紧对全国住房进行普查，抓紧房地产登记的全国联网。没有不动摇的政策，只有不动摇的制度。

(经参)

## 步步惊心买房路 牢记5个最佳买房时机

买房也是一部攻心计，步步惊心，如果你不是百万富翁，买房是刚需，那么注意6个最佳出手的买房信号，可以让你的买房过程不至于步步惊心。

**最佳买房时机一：学会趁火打劫**

想要买到低价好房，就必须能够扛得住内心的小愧疚，学会趁火打劫。当媒体上或生活中发现有房企破产、倒闭、合并重组等的报道，或有房企老板(非中介公司)逃跑或跳楼、员工集体要工资的新闻出现时，说明这个楼盘存在资金问题，楼盘可能贱价出售了。购房可以坐等2~3个月，等到项目资金无力支撑真正甩手的时候出手，一般会拿到一个比较优惠的价格。

**最佳买房时机二：政府出台政策支持**

中央政府出台优惠政策鼓励买房的时候，刚开始一两个月地方政府和开发商一般都会观望一阵，等到确定政策不可抵抗的时候，才会乖乖执行。比如限购令刚出来的时候，开发商都是死撑着不降价，但后来看中央坚决贯彻这项政策的决心后，纷纷扛不住开始降价。所以，政策出台一两个月的时候比较适合出手。

**最佳买房时机三：自我经济能力允许**

结合当前的房价和自己的实际经济能力，如果可以承受的话就果断出手。因为现在的楼市到底向哪里走，谁都不敢打包票。但是钱存在银行里却一定是越来越不值钱。

在这里要提醒大家，确认自己经济能力的时候，最好做一个购房能力评估，列出自己可以承受的首付、月供、想要购买的房屋面积以及贷款方式和年限，根据购房能力评估工具，就可以轻松计算出可以购买的房屋单价和总价。还有一点就是月供不要超过家庭月收入的50%，其中最佳比例是30%，不会影响家庭生活品质。

**最佳买房时机四：房主低价甩卖**

想要买到物美价廉的好房子，就要时刻关注社会信息。比如在公开的信息上看到有拍卖公司刊登的银行拍卖楼龄1~3年的新普通住宅的信息；在你工作、生活的周围经常听到有人供不起楼了或找人卖楼了；中介那里1~3年楼龄的新房卖盘明显增加且价格比去年低(说明他在亏损甩卖)；在你工作、生活的周围听不到或很少听到有谁再想炒房子了……

这些信息虽然杂乱但都透露出一个苗头，那就是要贱卖。既然是贱卖，价格绝对比较实惠，这个时候还不出手的话，老天都看不过眼喽。

**最佳买房时机五：参加团购**

当然在上述5点都没有出现的时候，最便捷也最实惠的办法就是参加团购买房。一般媒体与开发商联合搞团购的时候，都会给出一个比较诱人的优惠，这时就可毫不犹豫地出手，因为你迟疑，别人不会迟疑。

(腾讯)

